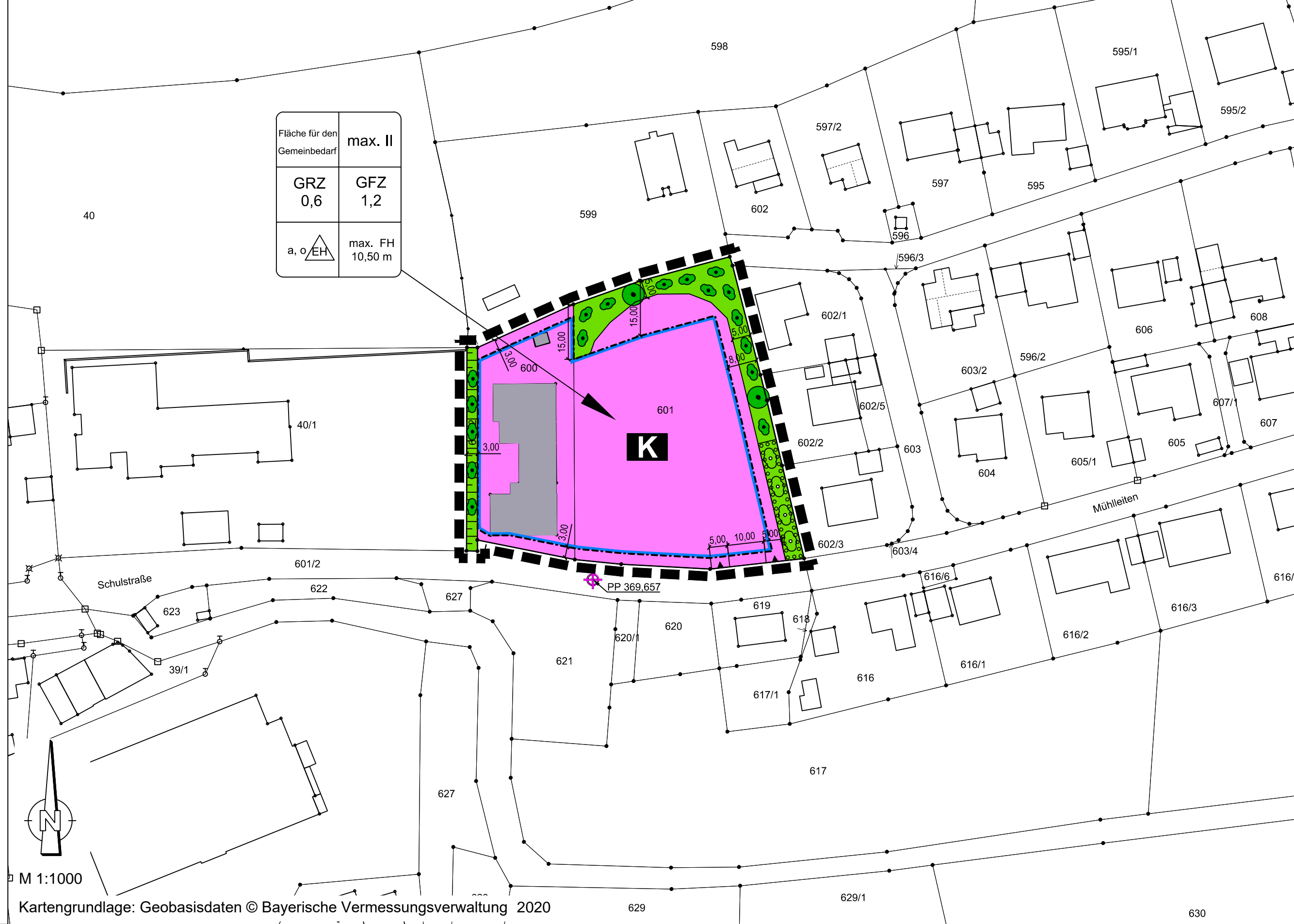


A. Planteil



B. Planzeichen

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

K Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte"

- Maß der baulichen Nutzung

max. II		Nutzungsschablone	
GRZ	GFZ	Baugebiet (Nutzungsart)	Anzahl der max. zuläss. Vollgeschosse
0,6	1,2	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
a. max. FH 10,50 m		Bauweise, Hausform	max. Firsthöhe (FH)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Einzelhäuser, Hausgruppe
- Baugrenze
- Bezugspunkt Höheinstellung PP 369,657 m ü.NHN

- Verkehrsflächen

vorgeschlagene Grundstückszufahrt

- Grünflächen

bestehende Grünfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzung Sträucher
- Bäume erhalten
- Sträucher erhalten

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 194 Gemarkung - Flurstücksnummer

- Hinweise

- bestehende Gebäude
- Maßangabe in Metern
- Höhenlinie im 1,0 m Raster
- bestehende Böschung

Der Markt Oberzenn erläßt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)

folgende Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 18 "Kita Schulstraße"

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom ____2023 mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____2023.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: Flur-Nr. 609/1 (Teilfläche), 602/1, 602/2 und 602/3
 Im Süden: Flur-Nr. 601/2 (Teilfläche)
 Im Westen: Flur-Nr. 40/1
 Im Norden: Flur-Nr. 599

und beinhaltet folgende Flurnummern: 600, 601 und 600/2.

§ 2: Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Kita Schulstraße" in der Fassung vom ____2023, der A. Planteil, die B. Planzeichen, die C. Textlichen Festsetzungen von A bis B und die Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, bilden den Bebauungsplan Nr. 18 "Kita Schulstraße".

§ 3: Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Kita Schulstraße" (s. § 2) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.

Markt Oberzenn, den _____
 Reiner Hufnagel, 1. Bürgermeister

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Kita Schulstraße" wird entsprechend der Planzeichnung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt.

- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In der Gemeinbedarfsfläche gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

2.2 Im ausgewiesenen Plangebiet sind entsprechend der Planzeichnung maximal 2 Vollgeschosse zulässig (max. II).

- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ES GELTEN DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO).

3.1 Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise (o) und gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

3.2 In der offenen Bauweise (o) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

3.3 In der abweichenden bzw. halboffenen Bauweise sind die Gebäude auf der einen Seite mit seitlichem Grenzabstand zur Grundstücksgrenze, auf der anderen Seite ohne seitlichem Grenzabstand zur Grundstücksgrenze, zu errichten. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zugelassen.

3.4 Die Gebäude sind als Einzelhäuser (E) oder Hausgruppen (H) zu errichten.

3.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

- Die Höheinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

- Die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlage wird auf max. 10,50 m festgesetzt.
- Bezugspunkt für die Höheinstellung der Gebäude ist der Vermessungspunkt 369,657 m ü. NHN.
- Der untere Bezugspunkt für die Höheinstellung der geplanten Gebäude wird auf die Oberkante Erdgeschoss – Fertigfußboden (OK EG FFB) festgesetzt, das entspricht 370,637 m ü. NHN (Vermessungspunkt: 369,657 m + 0,98 m = 370,637 m ü. NHN = OK EG FFB)
- Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante First.

- Kniestöcke sind zugelassen.

3.8 Flächen für Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- DÄCHER** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

4.1 Es sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung bis max. 30° sowie Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig.

4.2 Flachdächer (FD) sind extensiv zu begrünen (Substrataufbauhöhe ca. 6 - 8 cm).

- FASSADEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Grelle, fernwirkende Fassadenfarben sind unzulässig.

- EINFRIEDUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

6.1 Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit der Errichtung von Zäunen (Holz-, Metallzäune, keine Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

6.2 Massive Einfriedungen (Mauern) und Gabionen sind nicht zulässig.

6.3 Stützmauern sind entlang des Gehwegs und hinter den Parkplätzen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

- GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

ES GELTEN DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO)

7.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig, jedoch nicht auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen.

7.2 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BauBO gemäß § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

- AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

8.1 Terrassierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie dies zur Höheinstellung der Gebäude notwendig ist.

8.2 Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist Überganglos herzustellen.

- PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SOLARTHERMIE** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Photovoltaikanlagen und Solarthermie sind im Plangebiet zulässig.

- Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

1. Die dargestellten Gehölzbestände im Westen, Norden und Osten sind als Grünflächen festgesetzt, die hierauf befindlichen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dürfen nicht entfernt werden.

2. Auf der festgesetzten Grünfläche mit Pflanzbindung sind zweireihige Strauchpflanzungen vorzunehmen. Verwendet werden können Straucharten der nachfolgenden Artenliste A, die sowohl heimische standortgerechte Straucharten umfasst als auch Ziersträucher. Bei der Artenauswahl wurde berücksichtigt, dass keine Arten mit giftigen Pflanzenteile oder Arten mit Dornen/Stacheln enthalten sind; Ergänzungen sind möglich.

- Artenliste A (Sträucher)
- | | |
|------------------|----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Ribes sanguineum | Blut-Johannisbeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Syringa vulgaris | Gewöhnlicher Flieder |

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 3 Triebe, 60-100 cm
 Die Strauchpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind nachzupflanzen. Die anerkannten Regeln der Gehölzpflanzung sind einzuhalten.

3. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind mind. drei großkronige Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können frei gewählt werden.

Verwendet werden können die Baumarten der nachfolgenden Artenliste B, die sowohl heimische standortgerechte Arten als auch weitere klimatolerante Arten enthält. Bei der Artenauswahl wurde berücksichtigt, dass keine Arten mit giftigen Pflanzenteilen oder Arten mit Dornen/Stacheln enthalten sind; Ergänzungen sind möglich.

- Artenliste B (Laubbaum-Hochstämme)
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Castanea sativa | Edelkastanie |
| Corylus colurna | Baum-Hasel |
- Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanz, 12-14 cm StU

Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind nachzupflanzen. Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

- Der Oberboden ist vor Beginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die gesetzlichen Vorschriften sind zu beachten.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

- WASSERWIRTSCHAFT**

1.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Das Schmutzwasser des Plangebietes wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen und zur Kläranlage in Oberzenn geleitet.

1.2 Das Niederschlagswasser (Dach-, Grundstücks- und Straßenflächen) wird dem bestehenden Regenwasserkanal zugeleitet und der südlich gelegenen Zenn zugeführt.

1.3 Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Schmutzwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

1.4 Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung der Kellergeschosse Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.

- GRENZABSTAND VON PFLANZEN**

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten. Danach kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück keine Bäume, Sträucher oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

- ENTWÄSSERUNG DER HOF- UND GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

Das Oberflächenwasser von privaten Hof- und Grundstücksflächen darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Falls erforderlich, sind Entwässerungsrinnen und Hofeinfälle vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Oberzenn hat in der Sitzung am 05.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Kita Schulstraße", in Oberzenn, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 "Kita Schulstraße" wurde am 07.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Öffentlichkeit wurde gemäß §§ 13 a BauGB und 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Kita Schulstraße", i. d. F. vom ____2023, wurde mit der Begründung, i. d. F. vom ____2023, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom ____2023 bis ____2023 öffentlich ausgelegt.

3. Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Kita Schulstraße" i. d. F. vom ____2023 mit der Begründung, i. d. F. vom ____2023, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß §§ 13 a BauGB und 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom ____2023 bis ____2023 beteiligt.

4. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am ____2023 durchgeführt.

5. Der Markt Oberzenn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____2023 den Bebauungsplan Nr. 18 "Kita Schulstraße", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom ____2023, als Satzung beschlossen.

Markt Oberzenn, den ____2023

.....
 Reiner Hufnagel, 1. Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt:
 Markt Oberzenn, den ____2023

.....
 Reiner Hufnagel, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 "Kita Schulstraße", in Oberzenn, wurde am ____2023, gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Oberzenn, den ____2023

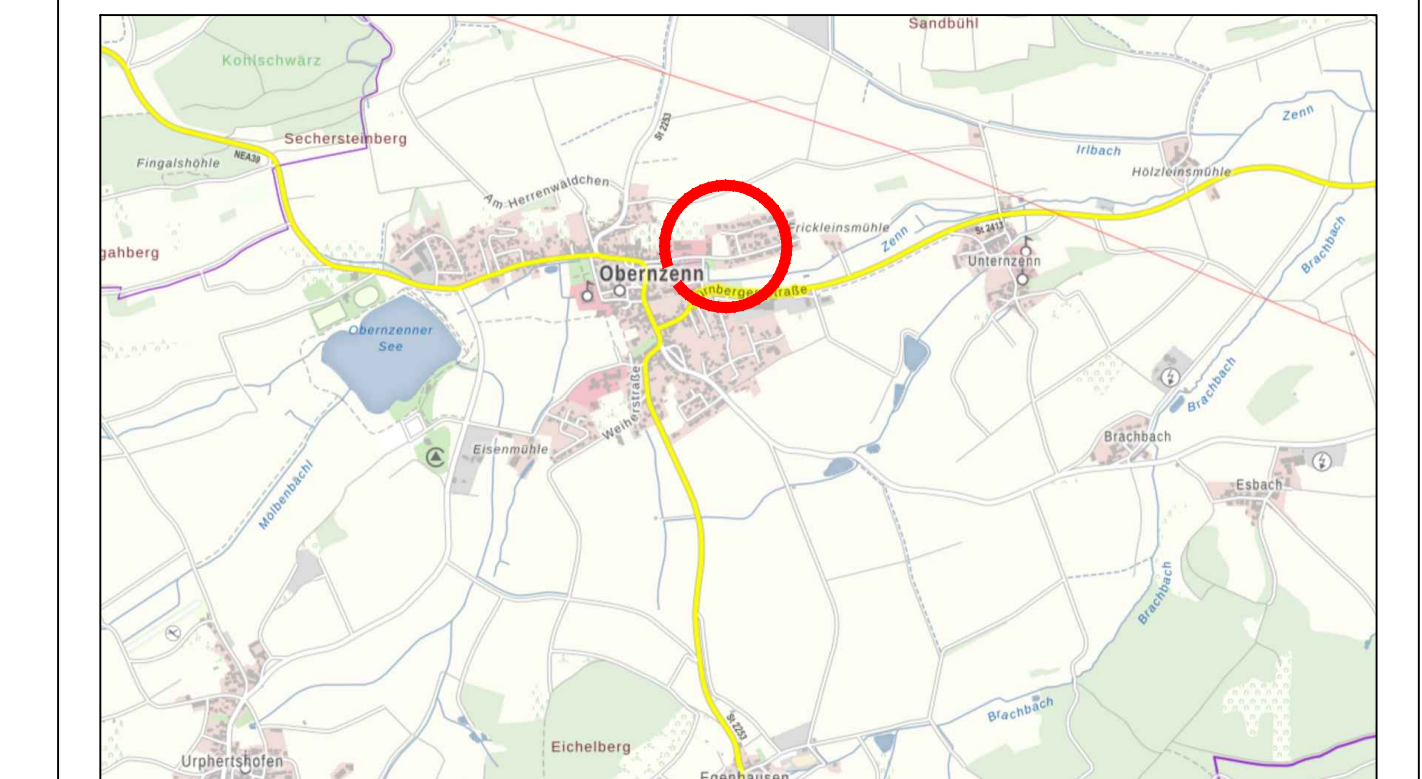
.....
 Reiner Hufnagel, 1. Bürgermeister (Siegel)

Markt Oberzenn

Bebauungsplan Nr. 18

"Kita Schulstraße"

-Entwurf-



ohne Maßstab

Datum	Name
entw. 03/2023	Eberl-Altsheimer
gez. 03/2023	Eckart
gpr. 03/2023	Hirtfelder

Verfahrensträger: Markt Oberzenn
 Landkreis: Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim

Markt Oberzenn, den ____2023